

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票（コピーは不可）等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法６５条の２、民事執行規則３８条７項、３１条の２）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となる場合がありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室でお受け取りいただくか、ＢＩＴ（<https://www.bit.courts.go.jp/>）のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（０６－６４３８－１８６９）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	740,000 592,000		150,000	25,887	0



物 件 目 録

2 所 在 尼崎市道意町六丁目 2 8 番地 5 9

家屋 番号 2 8 番 5 9

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 6 4 平方メートル
2 階 7 9 . 6 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

1 不動産の表示

【物件番号2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり（なお本件建物の共用部分は本件所有者が占有している）

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 所 在 尼崎市道意町六丁目 28 番地 59

家屋 番号 28 番 59

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.64 平方メートル
2 階 79.64 平方メートル



賃借権等目録

物件番号	2	2	2	2	2
階 数	1 階	1 階	1 階	1 階	2 階
範 囲	105号室	106号室	107号室	108号室	201号室
占有者	所有者	C	D	所有者	所有者
占有権原等	所有	賃借権（最先※）	賃借権（最先）	所有	所有
期 限		R8.5.29	定めなし		
賃料（月額）		¥42,000	¥32,000		
敷 金 等					
敷 引 等					
備 考					

物件番号	2	2	2		
階 数	2 階	2 階	2 階		
範 囲	202号室	203号室	204号室		
占有者	E	F	所有者		
占有権原等	賃借権（最先）	賃借権（最先）	所有		
期 限	定めなし	定めなし			
賃料（月額）	¥34,000	¥30,000			
敷 金 等					
敷 引 等					
備 考					

※「占有権原等」欄の記載の詳細は下記のとおり

占有権原等欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。

「賃借権（最先※）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有」

本件所有者が占有している。

令和 6年(ヌ)第 45号
令和 6年12月19日受理
令和 7年 3月27日提出

現況調査報告書（物件2）

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口 幸弘

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

2 所 在 尼崎市道意町六丁目 28 番地 59

家屋 番号 28 番 59

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.64 平方メートル
2 階 79.64 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県尼崎市道意町六丁目28-9			
建物	物件2			
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階106	☐ 全部 ■1階107
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ■D
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C(占有者)) ■文書(■Aの回答書、賃貸借契約書)	■陳述(■D(占有者)) ■文書(■Aの回答書、賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6年 5月30日	平成20年 ころ
最初の契約等	契約日	令和 6年 5月30日	年 月 日 (不明)
	期間	令和 6年 5月30日から ■令和 8年 5月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 1月 から ■2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金42,500円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金32,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費月額7,500円	Aの回答書では賃料の支払時期は毎月末日限り当月分払とある。
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階202	☐ 全部 ☒ 2階203
占有者		☐ 債務者 ☒ E	☐ 債務者 ☒ F
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ E(占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書、賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ F(占有者)) ☒ 文書(☒ Aの回答書、賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		昭和43年 ころ	令和 元年 7月 1日
最初の契約等	契約日	年 月 日 (不明)	令和 元年 7月 1日
	期間	令和 3年11月 から ☒ 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 元年 7月 1日から ☒ 令和 3年 6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年11月 から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 3年 7月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金34,000円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		半年分先払いで、令和7年4月分まで支払済み。	Fは賃料月額29,000円、電気代月額1,000円と述べた。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階105、1階108、2階201、2階204	
占有者		☐ 債務者 ■所有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■空き部屋 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ (占有者)) ☒ 文書(■Aの回答書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	尼崎市道意町六丁目	
地 番	28番59、28番82、28番83	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	127.51平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
☐ 関係人(☐ () ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(☒ B' (土地所有者B代理人弁護士)の回答書、 ☒ A (建物所有者商業登記上の代表者)の回答書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	年 月 日	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	Aの回答書では占有権原につき使用借権とある。	
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「その他の事項」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 目的外土地（28番59、28番82、28番83）について
 現地調査において、地番28番83については、その位置、範囲等とははっきりとはわからなかったが、公図、建物図面、土地の登記の変遷等から、地番28番59、28番82とともに、物件2建物の敷地として利用されている可能性が高いものと報告する。
 目的外土地は3筆あるが、一体としていわゆる旗竿地の形状であり、竿部分の南側で道路に接している。
- 2 敷地利用権について
 B'（目的外土地所有者B代理人弁護士）から、使用貸借契約が終了し、所有権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権として賃料相当損害金の支払請求が認められた判決書写しが提出され、関係人の陳述欄記載の回答書が提出された。これらの内容を考慮すると、敷地利用権はなく、無権原と思料する。
- 3 物件2建物について
 1階は105～108の4部屋、2階は201～204の4部屋の共同住宅である。
 2階201のみユニットバスを設置しているが、他の部屋は風呂がない。
 各部屋の状況は次のとおり。
 - 1階105：床に腐食あり。空き部屋であり保守状態は芳しいものではなかった。
 - 1階106：賃貸中。洋室にリフォームしている。
 - 1階107：賃貸中であるが、ゴミ等の動産が多数存在した。目視の範囲には限界がある。
 - 1階108：洋室にリフォームしている。他の部屋と比較して保守状態は良かった。
 - 2階201：洋室にリフォームしている。ユニットバスを設置しているが、その分キッチンが狭くなっている。
 - 2階202：賃貸中。経年相応の劣化はある。
 - 2階203：賃貸中。他の部屋と比較して保守状態は良かった。
 - 2階204：空き部屋であり、傷みが激しい。
 関係人の陳述欄記載の不具合が述べられたほか、全体として築後相当の年数が経過しており、相応の傷みは見受けられる。
- 4 所有者について
 物件2建物の所有者は株式会社エステート中村である。
 商業登記上の代表者代表取締役はAである。
 強制競売開始決定において、所有者株式会社エステート中村には特別代理人Gが選任されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者商業登記上の代表者)	提出された回答書要旨は次のとおり 1 (物件2建物の各部屋の賃貸借関係については、占有者及び占有権原記載のとおり。賃貸借契約書写しが提出された。) 2 物件2建物内で、事件、事故は、2021年(令和3年)12月以降はありません。 3 物件2建物の敷地利用権は使用借権です。
■ B' (敷地所有者B代理人弁護士)	提出された回答書要旨は次のとおり 1 物件2建物の敷地利用権について、令和5年6月30日付けで使用貸借契約が終了し、現在は不法占拠状態となっています。(使用貸借契約が終了し、所有権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権として賃料相当損害金の支払請求が認められた判決書写しが提出された。) 2 自己競落の予定です。仮に第三者が競落した場合、新たに借地契約を締結する予定はありません。その場合は建物収去土地明渡を請求する予定です。 3 敷地が3筆ありますが、詳細はわかりません。
■ C (1階106居住者)	1 1階106には、私が住んでいます。賃貸借契約書はあると思いますがすぐには出ません。賃貸人側が提出した賃貸借契約書記載の日付から住んでいます。賃料の支払いについて、滞納はありません。 2 トイレはあります。お風呂はありません。 3 不具合箇所はありません。 4 私は車いすを利用しています。
■ D (1階107居住者)	1 1階107には、私が住んでいます。17年前くらいから住んでいます。 2 調査日には立ち会えませんので、不在の状態で調査をしておいてください。
■ E (2階202居住者)	1 2階202には、私が住んでいます。私は昭和43年ころから住んでいます。借主は父でありましたが、父が亡くなって、借主が母になりました。母も亡くなって、私が借主になりました。私が借主になった令和3年の賃貸借契約書を提示します。賃料の支払いについて、半年分を先払いで手渡ししています。現在令和7年4月分まで支払済みです。領収証を提示します。 2 トイレはあります。お風呂はありません。令和3年にトイレを洋式にしました。工事代金は所有者と半分ずつ負担しました。私は10万円くらい支払いました。 3 不具合箇所は次のとおりです。 キッチンの水漏れ、排水不具合があります。
■ F (2階203居住者)	1 2階203には、私が住んでいます。賃貸借契約書を提示します。賃貸借契約書記載の日付から住んでいます。賃料の支払いについて、滞納はありません。銀行アプリの画面を提示します。賃料について、賃貸借契約書の金額は月額30,000円ですが、今は月額29,000円です。電気

■ G (所有者特別代理人)

代として月額1,000円支払っています。

2 トイレはあります。お風呂はありません。

3 不具合箇所は次のとおりです。

トイレのタンクの水が止まらず、便器の中に水が漏れてきます。襖の枠の一部が入居当時から欠損しています。強い雨のとき、トイレの北側の窓から雨水が染みてきます。

当職は特別代理人という立場であり、執行官からの照会内容については、全て不知になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月23日 (月) 13:45-14:00	物件所在地	所在確認、写真撮影
R6年12月23日 (月) 14:50-15:20	神戸地方法務局尼崎支局	登記事項証明書、公図等調査
R6年12月24日 (火) 14:00	当庁	A (所有者商業登記上の代表者)、G (所有者特別代理人) に対し照会書送付 (郵券840円使用、返信用郵券540円添付)
R6年12月24日 (火) 16:50	当庁 (FAX)	B' (目的外土地所有者B代理人弁護士) に対し照会書送付
R6年12月25日 (水) 14:00	当庁	尼崎市役所に対し課税状況調査 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R6年12月27日 (金) 16:55-17:00	当庁 (電話、受信)	G (所有者特別代理人) から聴取
R7年1月29日 (水) 14:00-14:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月5日（水） 12：50－14：00	物件所在地	立入調査（2階203）、写真撮影、Fから聴取、評価人同行
R7年2月11日（火） 16：50－17：00	当庁（電話、受信）	D（1階107居住者）から聴取
R7年2月12日（水） 9：50－11：30	物件所在地	立入調査（1階105、1階106、1階107、1階108、2階201、2階202、2階204）、写真撮影、C、E、から聴取、評価人同行

（特記事項）

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 2月12日
1階105、1階108、2階201、2階204は解錠の必要がなかったので、立会人Hを立ち合わせ、室内に立ち入った。

■ 令和 7年 2月12日
1階107は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、技術者に解錠させて室内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

全川

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

28-73
28-80
29-24
29-29
29-30
29-43
29-54
29-55
29-56
29-57
29-58
29-59
28-71
29-63
28-8
29-7
29-56

登記年月日：昭和44年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月23日

神戸地方建設局尼崎支局

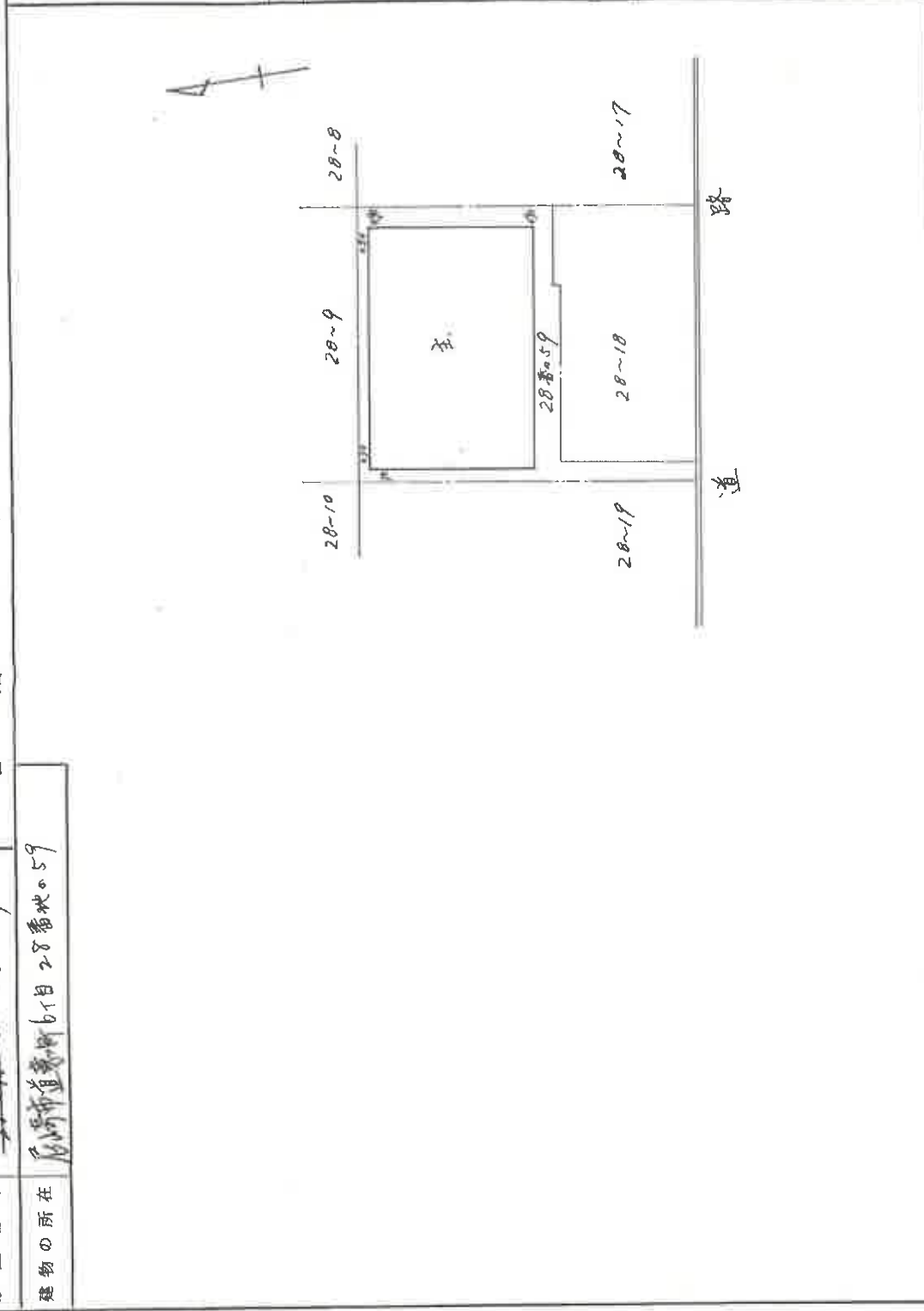
登記官

(14枚目)

建築物平面図

家屋番号	28-18-59
建築物の所在	兵庫県道新61号28番地059

昭和44年10月18日	作製年月日
作製者	申請人

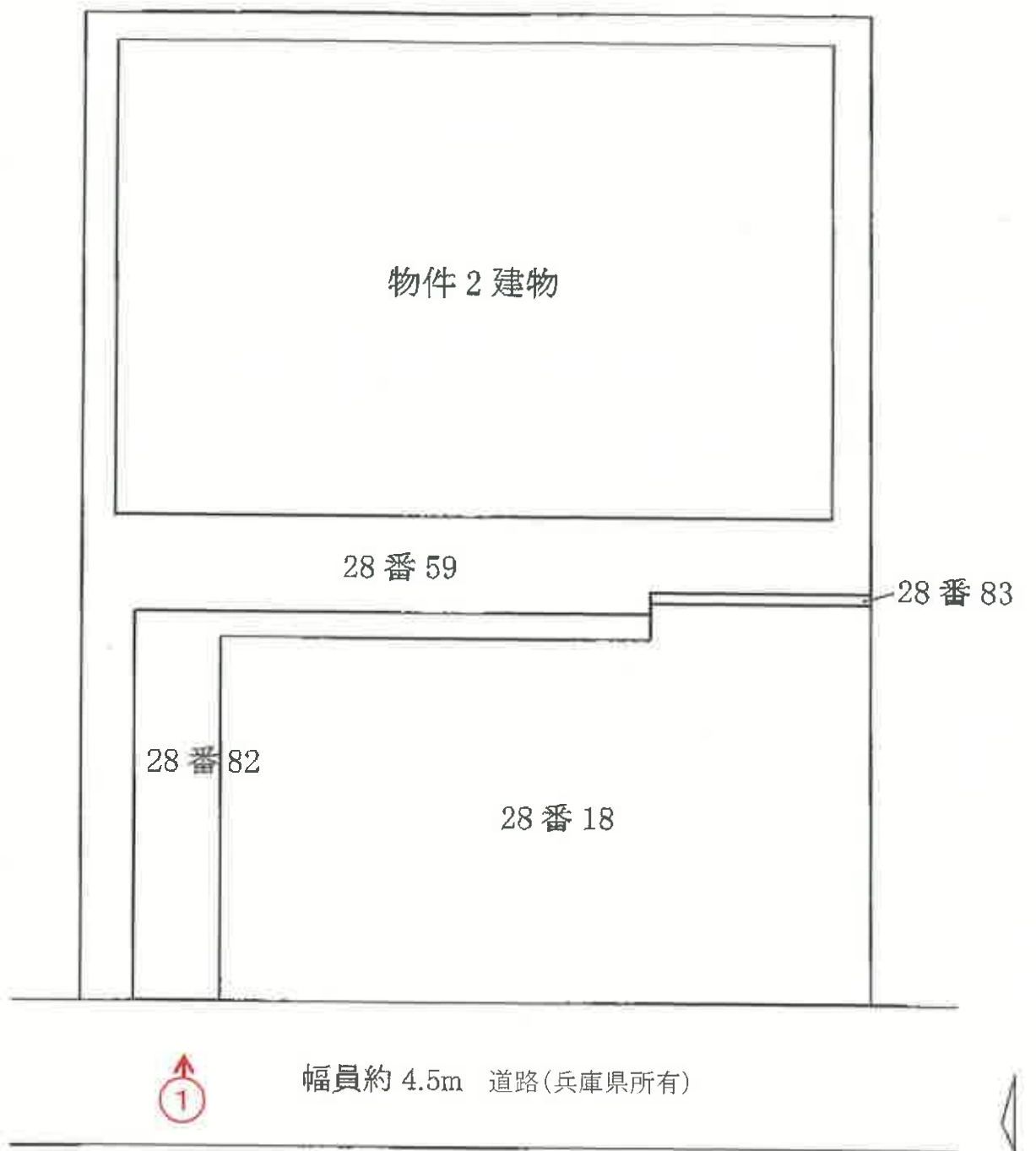


(以下省略)

縮尺	1/200	1/	551102
----	-------	----	--------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図
(物件 2)



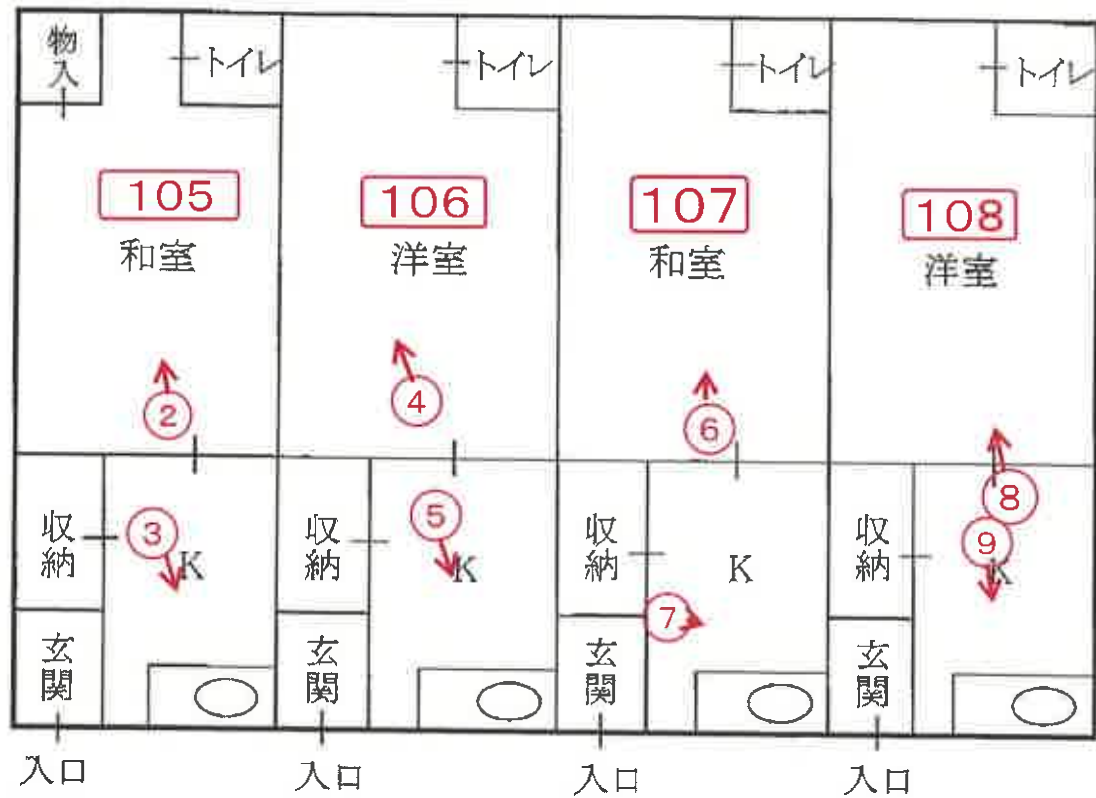
※本図面は本件建物及び本件建物に係る敷地等の土地等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

①は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年(ヌ)第45号

(15枚目)

間取概略図

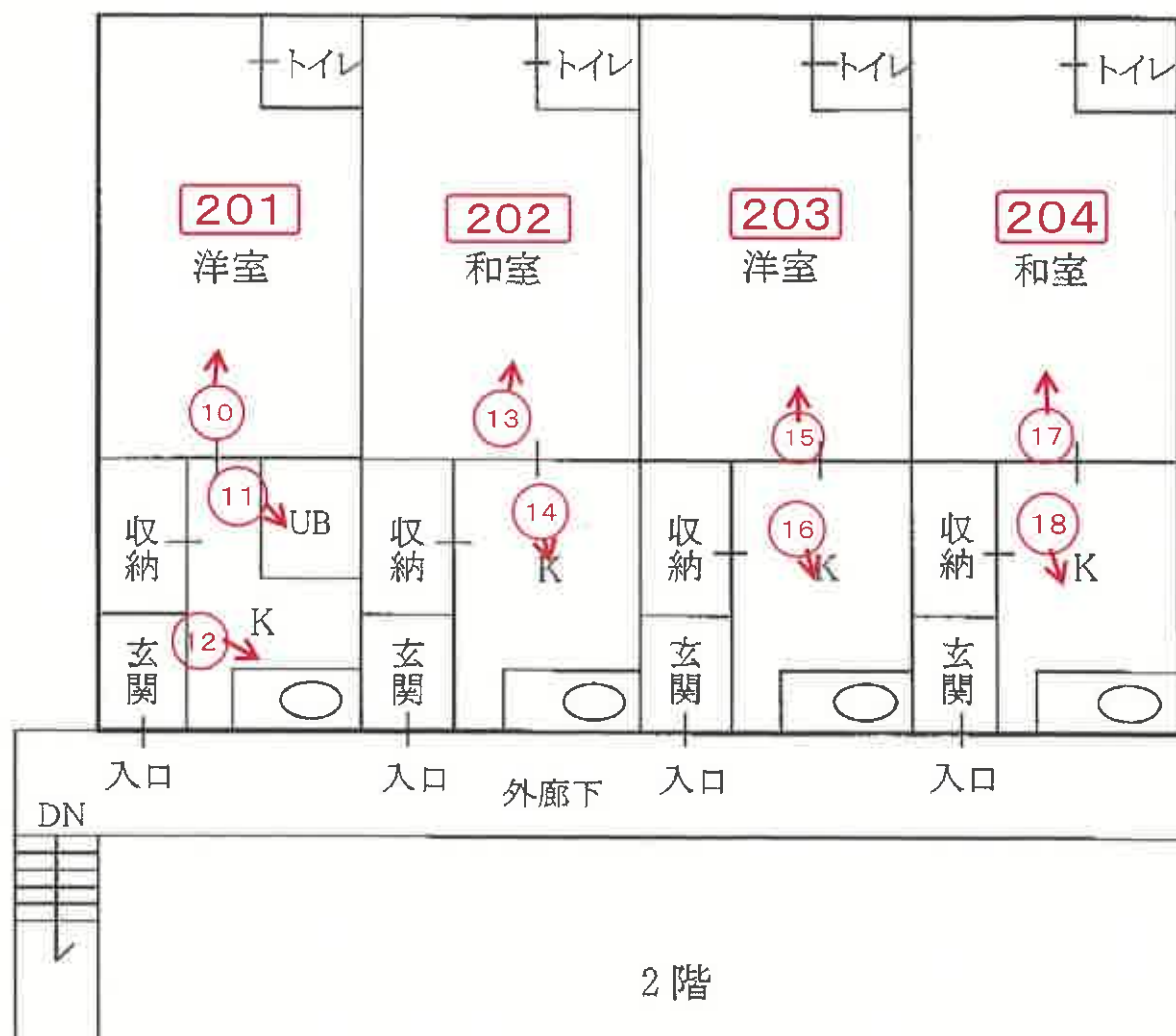


1階

令和6年(又)第45号

(16枚目)

間取概略図



令和6年(又) 第45号



①



②





⑤



⑥



107

7



108

8



9



10





13



14



203

15



203

16



令和 6 年 (又) 第 45 号
令和 7 年 2 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 28 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
2	金740,000円

物件2の価格は土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	阪神本線 尼崎センタープール前駅の南方 約750m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	低層共同住宅、小規模一般住宅に営業所等が混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 特例措置制度適用地区（道意町6丁目地区）
画 地 条 件	規模 127.51 m ² の 旗竿地（下記目的外土地3筆合計）	
接面道路の状況	南側 約4.5m道路 （建築基準法第42条1項3号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の周辺道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
借地契約内容	物件1建物の敷地（目的外土地、28番59、28番82、28番83）に係る敷地利用権について、無権原と思料する旨の執行官の意見がある。（詳細は現況調査報告書参照）	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和41年7月10日 新築 経過年数 59 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : センイ壁、ボード等 天 井 : ボード等 床 : タタミ、フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 附属資料間取概略図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算(物件2建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格)

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件2の敷地(目的外土地))

物件1に係る敷地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2の敷地 (目的外土地) 28番59	119,000	0.80	116.93	0.90	10,020,000
2の敷地 (目的外土地) 28番82	119,000	0.80	10.06	0.90	860,000
2の敷地 (目的外土地) 28番83	119,000	0.80	0.52	0.90	40,000
					(合計) 10,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 (尼崎-23)

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$170,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/139 \div 119,000$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正: 方位等(1.03)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/105 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/139$

イ 個別格差: 形状劣等(0.80)

ウ 地 積: 登記記載数量

エ 建付減価: 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	159.28	0.04	890,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(4%)程度と判定される。

(2) 積算価格の判定(物件2建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格)

前記により求めた価格に、物件2に係る敷地(目的外土地)については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
2の敷地 (目的外土地)	10,920,000	0.10	敷地占有利益	1,090,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア+イ	構成比
2の敷地 (目的外土地) 28番83	10,920,000	-1,090,000	9,830,000	83.2%
2	890,000	+1,090,000	1,980,000	16.8%
積算価格(物件2の敷地(目的外土地)を含む)			(合計) 11,810,000※	

※物件2建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る積算価格であり、物件2建物単独の積算価格ではない。

2 収益価格の試算（物件2建物及び当該建物の敷地（目的外土地）に係る収益価格）

(1) 賃貸借条件の概要（令和7年2月5日現在）

物件概要	用 途	共同住宅		築後年数	59年
	賃貸戸数 8 戸	入居戸数 4 戸		空 室 率 50 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 146,000円			年 額 支 払 賃 料 1,752,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 0円			要 返 還 保 証 金 0円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。

但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,752,000円	1.00	13%	1.00	13,480,000円

※物件2建物及び当該建物の敷地（目的外土地）に係る収益価格であり、物件2建物単独の収益価格ではない。

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

物件2建物及び物件2の敷地(目的外土地)の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の物件1建物の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
2の敷地 (目的外土地)	12,650,000※	83.2%				
2		16.8%	0.50	0.70	0	740,000
— 括 価 格 (合 計)						740,000

※物件2建物及び当該建物の敷地(目的外土地)に係る調整後の価格であり、物件2建物単独の調整後の価格ではない

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であるが、敷地利用権について争いがあり、無権限と思料する旨の執行官の意見があることを鑑み、積算価格及び収益価格を同等に関連付けて評定した。

イ 構成比：1(2)②参照。

ウ 市場性修正：物件2建物の敷地(目的外土地、28番59、28番82、28番83)に係る敷地利用権について、無権原と思料する旨の執行官の意見がある物件であり、当該建物の存続が担保されていない状況や、築年数の相当経過し、老朽化した物件である点等による市場性の減退を考慮し

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮した。

第6 特記事項

- ・ 本件敷地（目的外土地、28番59、28番82、28番83）が南側で面する道路法務局備付の全部事項証明書によると、兵庫県の所有となっている。（土地建物位置関係図参照）
- ・ 物件2建物は1階105～108の4部屋、2階は201～204の4部屋からなる共同住宅であり、各部屋につき賃貸借契約が締結されている。詳細は現況調査報告書を参照。
- ・ 2階201のみユニットバスを設置しており、他の部屋にはフロがない。
- ・ 各部屋室内の不具合等につき、以下の状況が見受けられた。
 - 1階105：床に腐食あり。空き部屋で管理状態は劣る。
 - 1階106：洋室にリフォームしている。（賃貸中）
 - 1階107：ゴミ等の動産類が散乱していた。（賃貸中）
 - 1階108：洋室にリフォームしている。（空き部屋）
 - 2階201：洋室にリフォームされ、ユニットバスが設置されていた。（空き部屋）
 - 1階202：床、内壁、天井等に経年相応の劣化が見受けられた。（賃貸中）
 - 1階203：比較的保守状態は良好であった。（賃貸中）
 - 1階204：床、内壁、天井等につき傷みが激しい状態であった。（空き部屋）

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (尼崎-23)

所 在 : 尼崎市道意町4丁目32番2

価 格 : 170,000円/㎡

位 置 : 阪神本線「尼崎センタープール前」駅より道路距離200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 163㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件2 : 1,522,855円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 尼崎市昭和南通八丁目 199 番地 1

家屋 番号 199 番 1

種 類 車庫・共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.43 平方メートル
2 階 84.43 平方メートル

2 所 在 尼崎市道意町六丁目 28 番地 59

家屋 番号 28 番 59

種 類 共同住宅

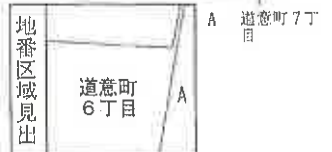
構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.64 平方メートル
2 階 79.64 平方メートル





公園



(1/2)



ヲ	28-72
リ	28-73
カ	28-80
ヨ	28-82
レ	29-29
ソ	29-30
ツ	29-43
ネ	29-54
ト	29-55
チ	29-57
リ	29-57
ノ	29-59
オ	28-71
タ	29-63
カ	28-83
サ	29-71
ケ	29-50

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

44-6-10

昭和44年6月2日

著 錄 作

人
體
中

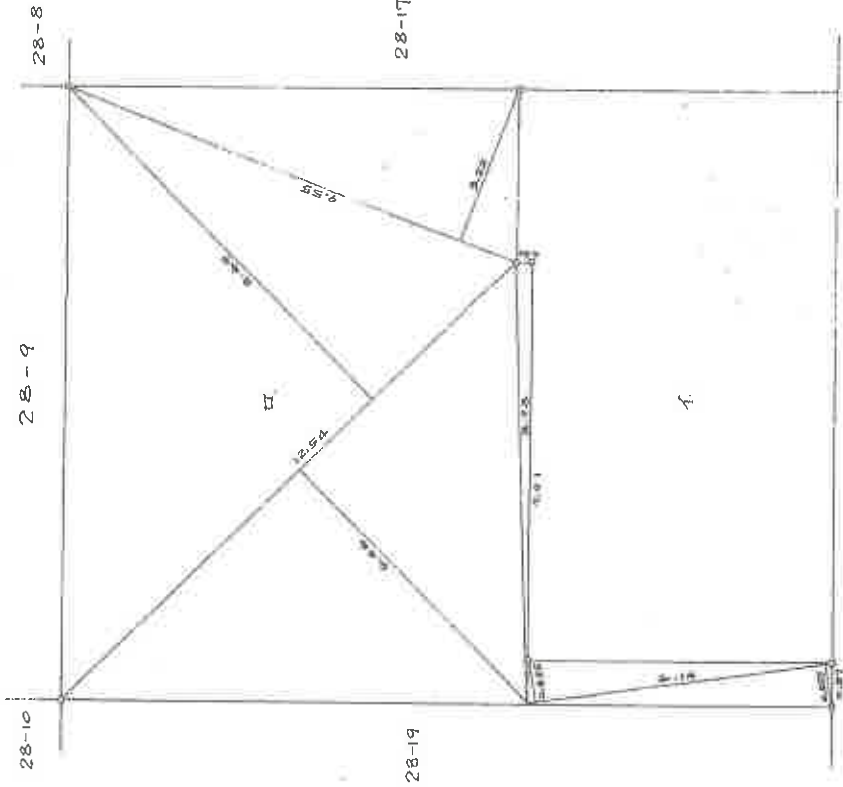
(弘治堂印刷)

地区资源量

前 28-18. 後 新 一

28-18,28-59

土地の所在
尼崎市意田6丁目



物件2建物敷地（目的外土地）

福

$10.16.73$
 189.981
 30.751
 2.634
 10.4924
 235.8654
 $1:6.9321$

11

箱	尺	$\frac{1}{100}$	m
1	1	1	0.01
2	2	2	0.02
3	3	3	0.03
4	4	4	0.04
5	5	5	0.05
6	6	6	0.06
7	7	7	0.07
8	8	8	0.08
9	9	9	0.09
10	10	10	0.10
11	11	11	0.11
12	12	12	0.12
13	13	13	0.13
14	14	14	0.14
15	15	15	0.15
16	16	16	0.16
17	17	17	0.17
18	18	18	0.18
19	19	19	0.19
20	20	20	0.20
21	21	21	0.21
22	22	22	0.22
23	23	23	0.23
24	24	24	0.24
25	25	25	0.25
26	26	26	0.26
27	27	27	0.27
28	28	28	0.28
29	29	29	0.29
30	30	30	0.30
31	31	31	0.31
32	32	32	0.32
33	33	33	0.33
34	34	34	0.34
35	35	35	0.35
36	36	36	0.36
37	37	37	0.37
38	38	38	0.38
39	39	39	0.39
40	40	40	0.40
41	41	41	0.41
42	42	42	0.42
43	43	43	0.43
44	44	44	0.44
45	45	45	0.45
46	46	46	0.46
47	47	47	0.47
48	48	48	0.48
49	49	49	0.49
50	50	50	0.50
51	51	51	0.51
52	52	52	0.52
53	53	53	0.53
54	54	54	0.54
55	55	55	0.55
56	56	56	0.56
57	57	57	0.57
58	58	58	0.58
59	59	59	0.59
60	60	60	0.60
61	61	61	0.61
62	62	62	0.62
63	63	63	0.63
64	64	64	0.64
65	65	65	0.65
66	66	66	0.66
67	67	67	0.67
68	68	68	0.68
69	69	69	0.69
70	70	70	0.70
71	71	71	0.71
72	72	72	0.72
73	73	73	0.73
74	74	74	0.74
75	75	75	0.75
76	76	76	0.76
77	77	77	0.77
78	78	78	0.78
79	79	79	0.79
80	80	80	0.80
81	81	81	0.81
82	82	82	0.82
83	83	83	0.83
84	84	84	0.84
85	85	85	0.85
86	86	86	0.86
87	87	87	0.87
88	88	88	0.88
89	89	89	0.89
90	90	90	0.90
91	91	91	0.91
92	92	92	0.92
93	93	93	0.93
94	94	94	0.94
95	95	95	0.95
96	96	96	0.96
97	97	97	0.97
98	98	98	0.98
99	99	99	0.99

205005

登記年月日：昭和44年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸、地方法務局尼崎支局管轄)

平成6年9月27日

大阪法務局北出張所

故其品也

請求番号 14-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小していま

登記年月日：平成12年7月18日

前 28-18・後・新 12-7-18
地 番 (A)28-18、(B)28-17
(C)28-17
土地の所在 尼崎市道意町6丁目

地 積 測 量 図

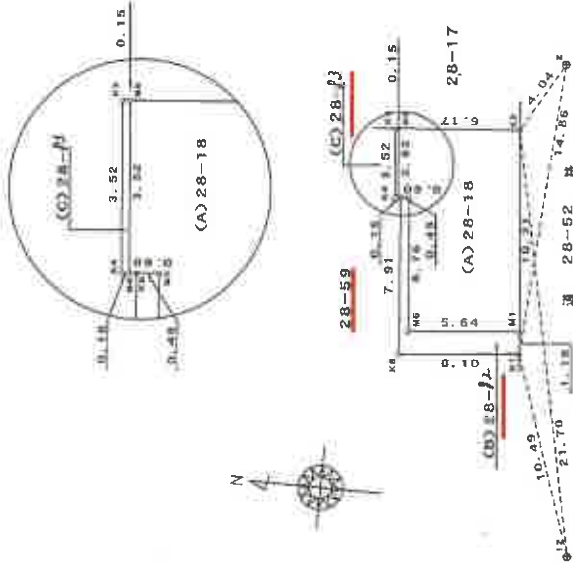
座 標 求 算 表

地 番	① (A)28-18	② (B)28-17	③ (C)28-17
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
M0	109.693	101.973	-571.048600
M1	104.047	102.007	-574.608431
M2	104.060	112.219	694.747829
M5	110.238	112.264	694.801886
M4	110.249	108.740	-64.265340
M3	109.647	108.738	-60.458328
		倍 面 積	118.171826
		地 積	59.5859130
		地 積	59.58 m

地 番	② (B)28-17-2	Xn	Yn	$\{X_{n+1} - X_n - 1\}$	Yn	距
K6	地	110.151	100.820	-810.061820		8.105
K1	地	104.046	100.957	-615.631128		1.160
M1	地	104.047	102.007	576.633829		6.646
M6	地	109.693	101.973	571.048900		6.765
M3	地	109.647	108.738	43.930152		0.450
K5	地	110.097	108.739	54.804456		7.919
		倍 面 積		20.123989		
		地 積		10.0619945		
		地 積		10.06	m ²	

地番	③ (C)28-17			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距
K4	110.399	108.740	-15.114860	D.150
M4	110.249	108.740	-17.507140	3.524
M5	110.238	112.264	15.604696	0.150
K3	110.388	112.265	18.074665	3.525
		倍面積	1.057361	
		血積	0.5286805	
		地積	0.52	m ²

物件2建物敷地（目的外建物）



座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
2 マンホール中心	101.783		115.549	
12 マンホール中心	101.810		90.661	

作製者

申請人

縮尺 1/250

500517

登記年月日：昭和44年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方建設局定例登記簿)

令和6年9月27日

大阪建設局北出張所

登記書

44.10.20

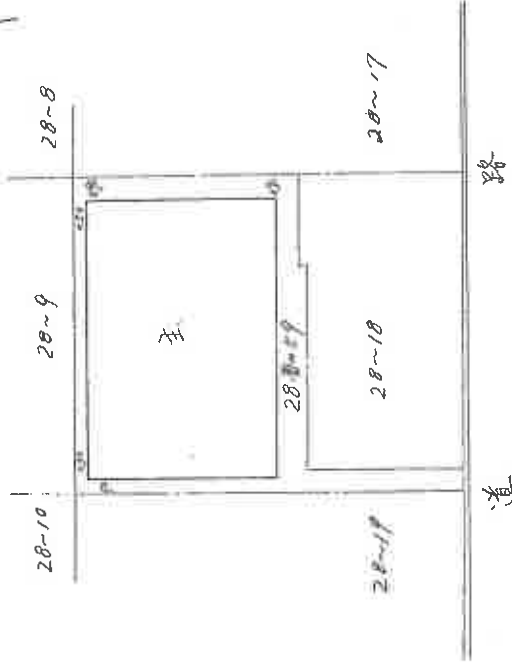
建物階平面図

家屋番号	28-59
建物の所在	兵庫県神戸市東灘区28番地059

昭和44年10月18日	製作年月日
-------------	-------

製作者

申請人



(引文要印図録)

縮尺	1/200	1/	551102
----	-------	----	--------

請求番号：14-3

登記年月日：昭和43年3月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方建設局尼崎支局登録)

令和6年9月27日 大阪支務局北出張所

登記証

43.3.5-

建築物平面図

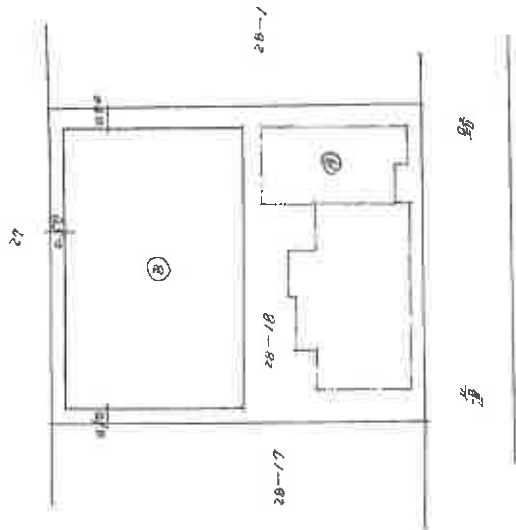
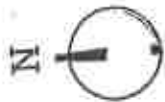
家屋番号	28-17 28-18
建物の所在地	28-17 28-18

昭和43年1月30日
製作年月日

製作者

申請人

(弘文堂印刷)



1階、2階、平面図

1091	7.30	79.683m ²
------	------	----------------------

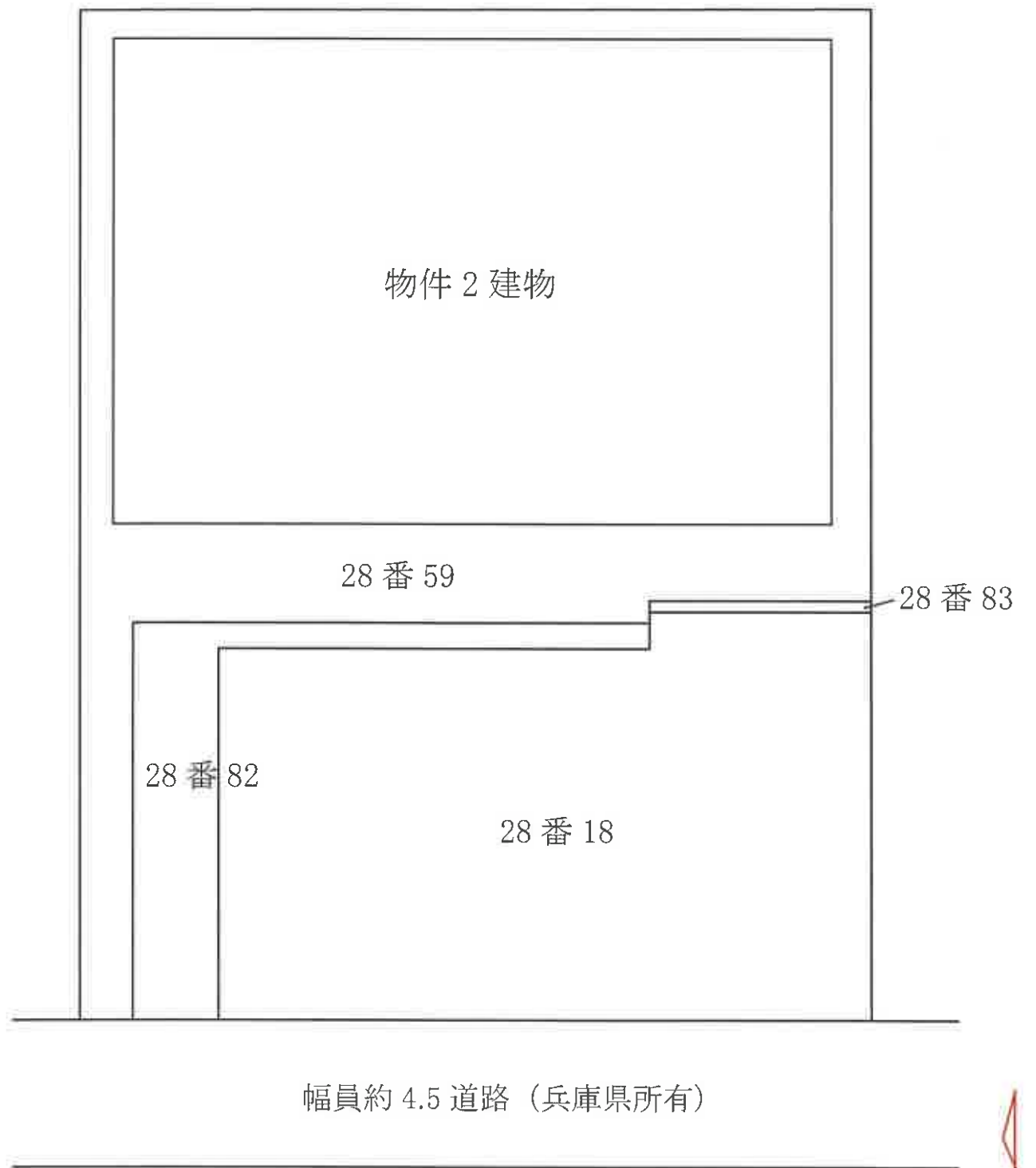
求積表

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

351103

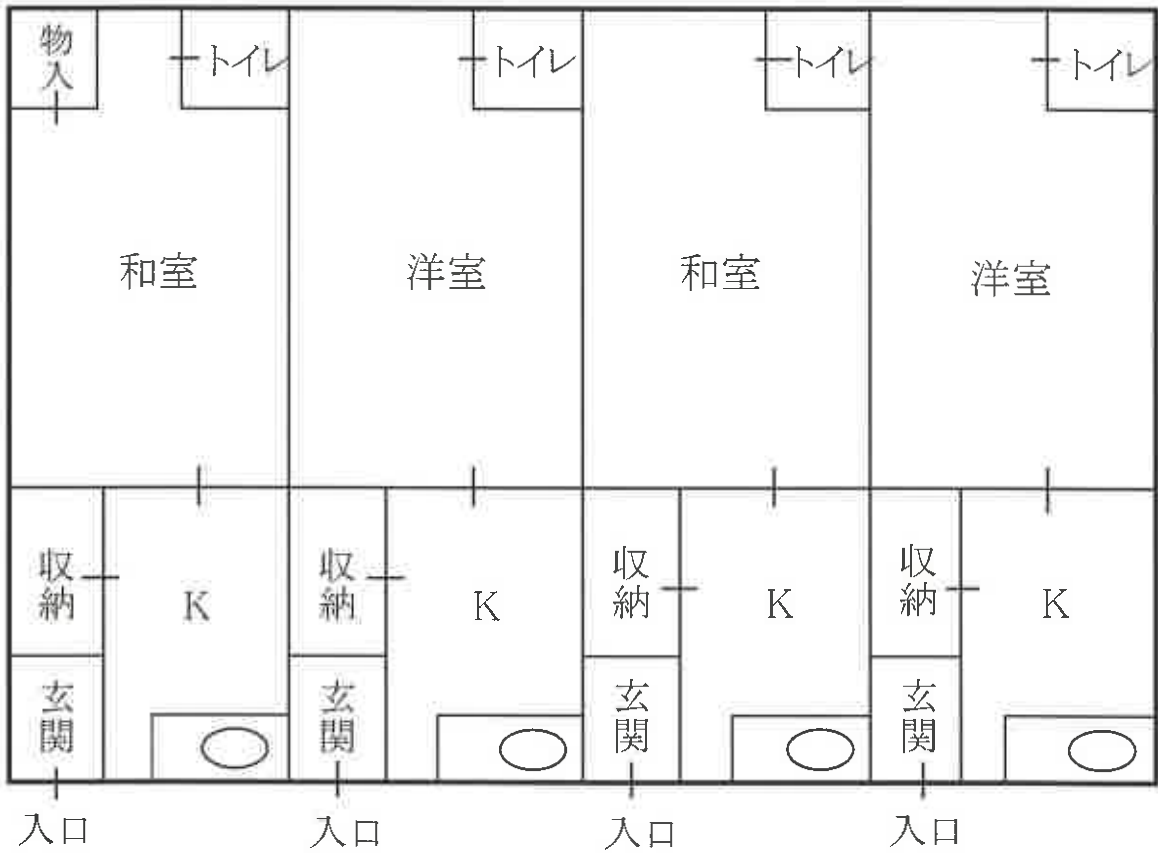
土地建物位置関係図

(物件 2)



※本図面は本件建物及び本件建物に係る敷地等の土地等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

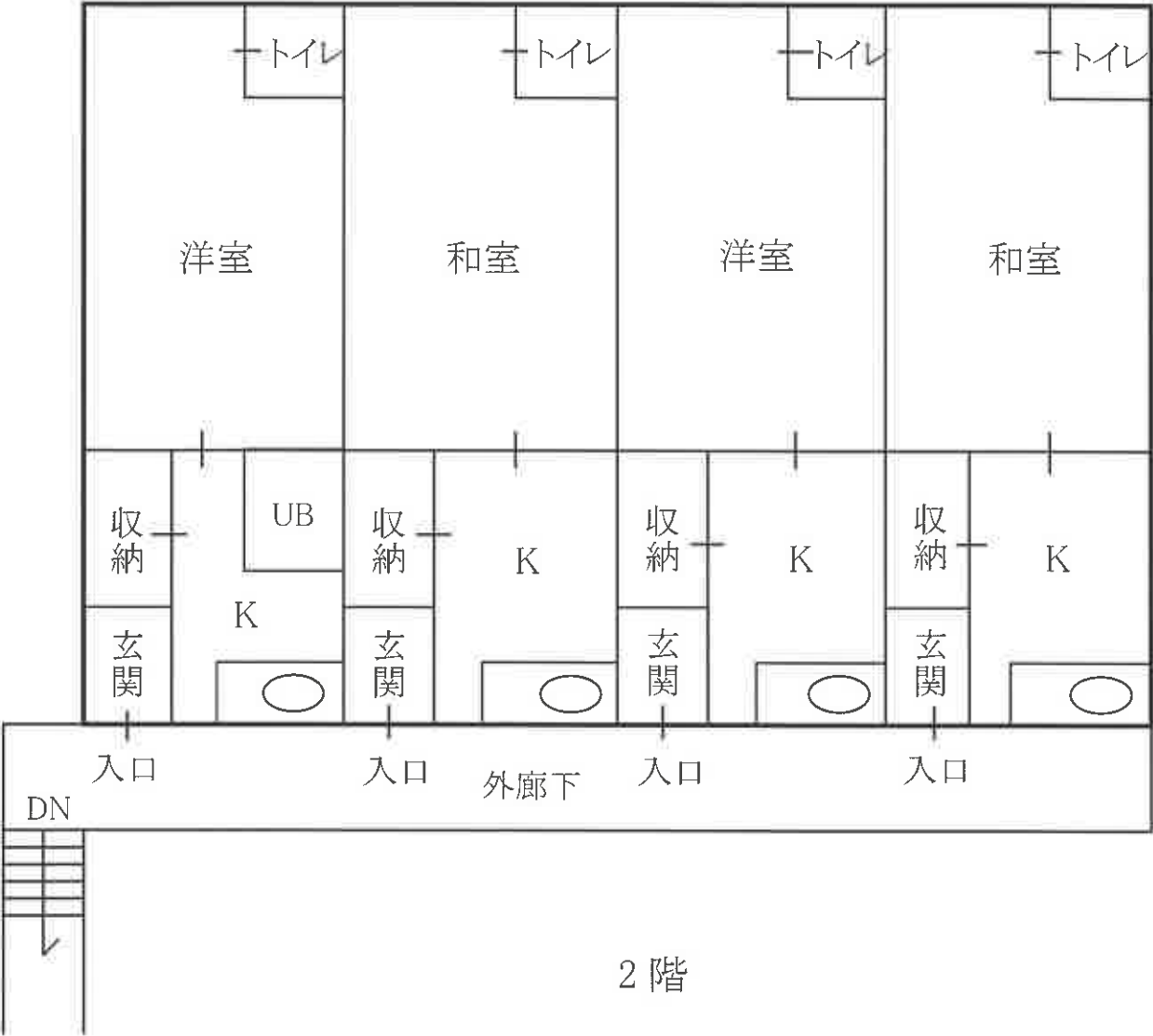
間取概略図



1階



間取概略図



現況写真

写真1



写真2

